



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Moderne Luxuswohnung mit Ruhrblick



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBO_465	<b>Stand vom:</b>	17.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Ort:</b>	45529 Hattingen	<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	970.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	447,95 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2024-02-16
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	2014
<b>Befuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	70.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Ralf Weste	<b>Straße:</b>	Luisenstraße 15-17
<b>Ort:</b>	44787 Bochum	<b>Telefon:</b>	01637165447
<b>E-Mail:</b>	ralf.weste@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	6 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	1 km		

## Objektbeschreibung:

---

Diese exklusive Luxuswohnung wurde 2014 erbaut und nach weiteren Ausbauten schließlich 2016 erstbezogen. Sie beeindruckt mit einer Wohnfläche von großzügigen 185m<sup>2</sup> und bietet einen unvergleichlichen Panorama-Ruhrblick. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und besticht durch einen separaten und privaten Hauseingangsbereich sowie einem Aufzug zum Kellerraum. Eine geräumige Doppelgarage mit Wasseranschluss sorgt für höchsten Komfort.

Die Gestaltung des offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereichs ist optimal auf den atemberaubenden Ausblick der Wohnung abgestimmt. Ein intelligent ausfahrbares TV- und Soundsystem sowie ein zentraler Kamin schaffen eine luxuriöse Atmosphäre. Die durchdachte Planung zeigt sich in der hochwertigen Küchenausstattung mit Hauswirtschaftsraum sowie im Gäste-Bad und unterstreicht ein anspruchsvolles Design. Die großzügige Terrasse bietet einen beeindruckenden Blick über die Ruhr.

Im Obergeschoss überzeugt ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum luxuriösen Badezimmer, das eine freistehende Badewanne bereithält. Eine zweite Terrasse sowie eine Sauna und ein vielseitiges Gäste- oder Ankleidezimmer komplettieren das exklusive Angebot.

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem Exposé.

## Lage:

---

Diese einzigartige Immobilie befindet sich im Hattinger Stadtteil Winz-Baak und besticht durch ihre ruhige Lage, die eine private und entspannte Atmosphäre bietet.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der atemberaubende Blick über das Ruhrtal mit seinen naturgeschützten Ruhrauen. Die umliegende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während gleichzeitig die Vorzüge einer städtischen Umgebung genossen werden können.

Die Hattinger Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt und lockt mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie einem großartigen gastronomischen Angebot.

Für kulturelle Entdeckungen und geschichtliche Einblicke liegt das LWL Industriemuseum Henrichshütte in unmittelbarer Nähe.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es flexibel und bequem die Region zu erkunden. Die Nachbarstädte Bochum, Essen und Sprockhövel sind ebenfalls schnell erreichbar, von denen aus man wiederum einen guten Ausgangspunkt in die umliegenden Regionen des Ruhrgebiets hat.

## Ausstattung:

---

Neuwertig / Moderner Grundriss / Zwei Terrassen / Luxuriöse Ausstattung / Neuste Technologie / Unverbaubarer Panoramablick / Doppelgarage / Kamin & Sauna / Ruhige Lage

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

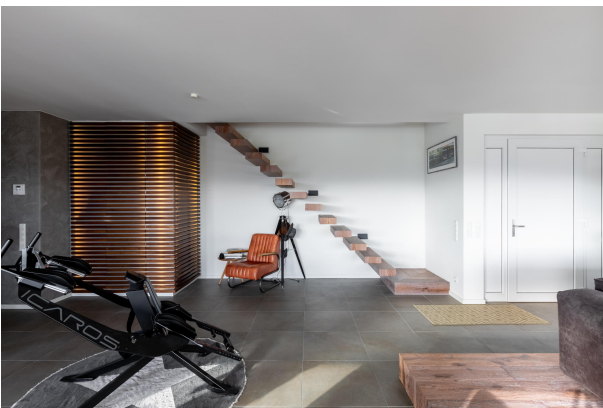
Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bochum.de](http://www.kensington-bochum.de)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

Wohnbereich



Dachterrasse UG



Wohnbereich



Küche



Gäste Bad



Flur



Schlafzimmer



Dachterasse OG



Badezimmer



Dusche Detail

